

Indice

Premessa alla relazione	pag. 02
Descrizione delle operazioni peritali	pag. 06
Oggetto di Procedura e formazione Lotti di Vendita.	pag. 06
Lotto di Vendita unico- Immobile A.	pag. 07
Quesito I – Individuazione del bene	pag. 08
Quesito II - Descrizione sintetica del bene	pag. 09
Quesito III - Stato di possesso	pag. 10
Quesito IV - Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	pag. 11
Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente	
Quesito V - Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	pag. 11
Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita	
Quesito VI - Regolarità urbanistica ed edilizia del bene	pag. 11
Quesito VII- Irregolarità urbanistica ed edilizia del bene	pag. 12
Quesito VIII- Attestazione di Certificazione Energetica	pag. 13
Quesito IX - Valutazione del bene	pag. 13
Quesito X – Quota indivisa	pag. 17
Quesito XI – Pignoramento nuda proprietà o usufrutto o diritto di superficie.....	pag. 17
Conclusioni	pag. 17
Documentazione fotografica	pag. 18



Premessa alla relazione

La sottoscritta Arch. Valeria Guzzardi, nata a [REDACTED], residente in [REDACTED], Via [REDACTED], con studio in Siracusa, Via di Villa Ortisi n. 26, codice fiscale [REDACTED], iscritta all'Ordine Professionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siracusa al n°670, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa dal 23/07/2008, veniva nominata CTU per la stima dei beni pignorati in seno alla procedura di cui in oggetto, in data 05/02/2019, dal G.E. Dott. ssa A. Romeo nella procedura n° 454/2018 della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Siracusa promossa da Chebanca! spa contro [REDACTED] e, invitata a prestare giuramento in cancelleria, sottoscriveva il verbale di accettazione dell'incarico in data 11/02/2019.

Il Giudice fissava altresì l'udienza per la determinazione delle modalità della vendita nella data del 19/09/2019, dando come termine per la consegna della presente Relazione di Stima la data del 18/08/2019.

In occasione del conferimento dell'incarico al CTU, il Giudice disponeva *che l'esperto:*

1. CONTROLLI, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c. (estratto del catasto, visure catastali storiche e certificazioni delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);

2.COMUNICHI alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione;

3. PROVVEDA :

I. all' identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

II. all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;

III. alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla L. 122/1989 e alla L. 1150/1942;

4. REDIGA quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:

I. l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi;



II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni;

III. l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base a un contratto di locazione, affitto o comodato, con verifica della data della registrazione, della scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o dello stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;

IV. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);

V. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:

i. i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- *domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;*
- *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura*
- *altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc), anche derivanti da regolamenti condominiali;*

ii. in quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:

- *Iscrizioni di ipoteche;*
- *trascrizioni di pignoramenti;*

iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:

- *l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- *importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
- *eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;*
- *eventuali spese condominiale scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
- *pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

VI. la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;



VII. in caso irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 Giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanza di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma VI, della legge 28 Febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma V del decreto del Presidente della Repubblica del 6 Giugno 2001, n. 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;

VIII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co.1 e 3 co. II lettera a) del dlgs 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d. lgs 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del d. lgs 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del d. P.R. 26 Agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3te, f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

IX. la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;
- i criteri di stima utilizzati;
- le fonti di informazione utilizzate per la stima;
- il valore per metro quadro e il valore complessivo;
- l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;



- nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;

X. nel caso di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli elementi che potrebbero essere separati a favore della procedura.

XI. nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie e delle generalità dell'usufruttuario o del nudo proprietario diversi dal titolare del diritto pignorato, nonché l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato;

5. ALLEGHI l'esperto a ciascuna relazione di stima:

- verbale di sopralluogo;
- almeno quattro fotografie a colori dell'esterno e almeno quattro dell'interno;
- planimetria del bene;
- visure catastali relative al bene;
- copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria;
- copia dei certificati di agibilità o abitabilità;
- copia dell'attestazione di prestazione energetica o di certificazione energetica;
- copia dell'atto di provenienza del bene;
- copia dell'eventuale contratto di locazione o affitto;
- visure catastali storiche;

6. DEPOSITI la perizia con modalità telematica ai sensi dell' Art. 16bis del d.l. 179/2012 almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per i provvedimenti di autorizzazione alla vendita (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria);

7. INVII, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria e almeno trenta giorni prima dell'udienza, copia della medesima ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti e al debitore(a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento) , invitandoli a far pervenire, entro 15 giorni prima dell'udienza, eventuali note; in quest'ultimo caso, l'esperto comparirà all'udienza per rendere i necessari chiarimenti; allegghi in ogni caso all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii;

8. RIFERISCA tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in caso di difficoltà di accesso, dando prova di aver inviato comunicazione al debitore e, nel caso di esito negativo o di irreperibilità, allegando altresì un certificato attestante la residenza di quest'ultimo;



9. RIFERISCA inoltre tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in ogni caso di difficoltà- da motivarsi specificamente- di portare a termine le operazioni nel termine assegnato; in caso di ritardo o diniego nel rilascio di documenti da parte della pubblica amministrazione, alleggi prova di aver presentato la relativa richiesta e l'eventuale riscontro.

Descrizione delle operazioni peritali

Raccolta dati ed accertamenti - Sopralluogo

Ai fini della redazione dell'elaborato peritale, la sottoscritta CTU, dopo aver controllato la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c. nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento ed esaminati gli atti del procedimento, ha provveduto a svolgere quanto segue:

- nelle date 24/06/2019 e 12/07/2019 ha eseguito Ispezioni Catastali relative agli immobili oggetto di procedura ed Ispezioni Ipotecarie al fine di verificare la proprietà degli immobili nel ventennio anteriore alla esecuzione della procedura;
- nelle date 05/07/2019 e 09/08/2019 si è recata presso il Comune di Carlentini allo scopo di verificare l'esistenza di titoli abilitativi edilizi, di certificazioni di abitabilità e di ottenere copia della documentazione richiesta;
- in data 24/07/2019 si è recata presso lo studio notarile del Dott. Roberto Cannavò, notaio in Lentini, per reperire l'atto di provenienza del bene oggetto di procedura.

Altresì, la sottoscritta CTU:

- in data 04/07/2019 si è recata, previa comunicazione alle parti a mezzo Raccomandata A/R e a mezzo e-mail certificata, presso l'immobile oggetto di procedura per dare inizio alle operazioni peritali con lo svolgimento del necessario sopralluogo. Durante il sopralluogo, a cui erano presenti l'esecutato, il Sig. ██████████, la moglie dello stesso, Sig.ra ██████████, ed il custode nominato, Avv. Torrisi Orazio, si è proceduto ad un'attenta analisi dello stato dei luoghi, sono state effettuate riprese fotografiche, rilievi metrici con strumenti di misurazione del tipo tradizionale e laser e sono stati presi appunti circa lo stato di manutenzione dell'immobile.

In occasione del suddetto sopralluogo è stato redatto apposito *Verbale di sopralluogo* che si riporta in allegato alla presente relazione.

Oggetto di Procedura

Il bene oggetto di procedura è il seguente:

- 1) Immobile sito in Carlentini (Sr), Via Magenta n. 26 censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Carlentini(Sr) al Foglio 26 particella 32, sub 7.**



A differenza di quanto riportato nell' Atto di Pignoramento e nella visura catastale, l'immobile in oggetto risulta, di fatto, sito in Carlentini, Via Magenta, al numero civico 44 e non al numero civico 26.

Altresì, l' immobile ha anche un accesso da Via dell'Iride n. 21, tramite un portone d'ingresso in cui sono posizionati i citofoni e le cassette della posta degli appartamenti facenti parte dell'intero fabbricato.

L' ingresso su Via Magenta non risulta dotato di citofono per l'immobile in oggetto.

Si fa presente infine, come meglio precisato nel paragrafo **Quesito VI - Regolarità urbanistica ed edilizia**, che l'estratto di mappa catastale riporta una configurazione erronea della sagoma del fabbricato. Nello specifico, il fabbricato è rappresentato con dimensioni inferiori a quelle reali e viene allo stesso attribuita una porzione di terreno di pertinenza che, di fatto, è inesistente (la parte rappresentata come lotto di pertinenza è, nella realtà, occupata dalla porzione di fabbricato in cui è sito l'immobile pignorato).

Formazione Lotto di Vendita

Nel caso in oggetto è stato individuato un **unico Lotto di Vendita** costituito dall' immobile pignorato precedentemente elencato e meglio descritto nelle pagine seguenti.

Per la composizione e lo stato di manutenzione del suddetto immobile si rimanda alla più dettagliata descrizione riportata nel paragrafo **Quesito II - Descrizione sintetica del bene** del fascicolo relativo al lotto di vendita individuato come segue:

LOTTO UNICO - Immobile A

Immobile sito in Carlentini (Sr), Via Magenta n. 26 (ma, di fatto, Via Magenta n. 44), con accesso principale da Via dell'Iride n. 21, censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Carlentini (Sr) al Foglio 26, particella 32, sub 7.

Pignorato per la quota di proprietà di 1/1 del diritto di proprietà in testa al Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED].



LOTTO DI VENDITA
IMMOBILE A
SITO IN CARLENTINI, VIA MAGENTA N. 26 (di fatto, Via Magenta n. 44)
con ingresso principale da Via dell'Iride n. 21
NCEU, COMUNE DI CARLENTINI, F. 26, P. LLA 32, SUB 7
QUOTA PIGNORATA 1/1

Quesito I – Individuazione del bene

Il bene sottoposto a pignoramento e oggetto del presente lotto di vendita, **Immobile A**, è un appartamento al piano terra di uno stabile condominiale sito in Carlentini (Sr), via Magenta, catastalmente al numero civico 26, int. 2, ed è censito al Catasto dei Fabbricati al **Foglio 26 del Comune di Carlentini (Sr), Particella 32, sub 7**, categoria *A/3 Abitazioni di tipo economico*, rendita catastale euro 309,87, in testa alla ditta [REDACTED] con diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Sebbene catastalmente risulti individuato, come già detto, dal numero civico 26, di fatto il suddetto immobile è sito in Via Magenta n. 44 e l'ingresso principale è sito in Via dell'Iride n. 21.

Il fabbricato in cui si trova l'immobile in oggetto confina a Nord con lotto di terreno catastalmente individuato al Catasto dei Terreni del Comune di Carlentini al F 32 p.la 246, in testa alle Ditte [REDACTED] ma, di fatto, consistente in Via dell'Iride, a Sud con lotto di terreno catastalmente individuato al Catasto dei Terreni del Comune di Carlentini al F 32 p.la 158, in testa alle Ditte [REDACTED] ma, di fatto, consistente in Via Magenta, ad Est con fabbricato residenziale catastalmente individuato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Carlentini al F. 32, p.la 304, in testa alla Ditta, tra gli altri, [REDACTED] e [REDACTED] sede in [REDACTED] (p.la 304 sub 1), e ad Ovest con fabbricato residenziale catastalmente individuato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Carlentini al F. 32, p.la 247 in testa alle Ditte, tra gli altri, [REDACTED] (p.la 247 sub 1).

All' immobile oggetto di procedura si accede sia da Via Magenta, attraversando il vano scala e trovando l'ingresso dell'appartamento sulla parete destra, al piano terra, e sia da Via dell'Iride, attraversando il vano scala comune e salendo le scale fino al piano primo. Si precisa che i citofoni e le cassette della posta sono posizionanti in corrispondenza dell' ingresso posto su Via dell'Iride.

Il bene si colloca, come già detto, in una zona periferica del Comune di Carlentini, poco distante da servizi di prima e seconda necessità ed individuata dalle seguenti **coordinate GPS** : Lat. 37°16' 35" Long. 15° 0' 55".



Quesito II - Descrizione del bene

L'immobile è un appartamento sito all'interno di un fabbricato con una struttura in c.a. ed in buono stato di manutenzione sia internamente che esternamente, ad eccezione del sottoballatoio dell'appartamento in oggetto che presenta piccole porzioni di intonaco e muratura distaccate, con ferri strutturali a vista ed oggetto di ossidazione.

L'unità immobiliare, a cui si arriva dal pianerottolo del vano scala comune, è sita al piano terra sul lato prospiciente Via Magenta. Sul lato prospiciente via dell'Iride, per via della differenza di quota del piano stradale, l'immobile risulta posizionato al piano primo.

L'appartamento è costituito da un vano ingresso/corridoio che permette l'accesso ad una cucina, ad un soggiorno e ad un disimpegno che distribuisce due camere da letto, un bagno, dotato di vaso igienico, bidet, lavabo e doccia e ad un ripostiglio/lavanderia dotato di vaso igienico, bidet e pilozza.

Dalla cucina e dalla camera da letto 2 si accede ad un balcone prospiciente Via dell'Iride, sul quale si affaccia anche il bagno con una piccola finestra.

La camera da letto 1 ed il salone presentano delle ampie finestre prospicienti Via Magenta.

Il ripostiglio//lavanderia risulta senza aria e luce diretta.

L'appartamento, internamente, si presenta in discreto stato di manutenzione. Il balcone, come già detto, presenta ammaloramenti di ridotta entità nel sottoballatoio e piccole macchie di pittura di colorazione diversa dal resto della facciata sulla parete esterna in corrispondenza del bagno. Altresì, il balcone è dotato di n. 2 tende parasole avvolgibile, è separato da quello della proprietà limitrofa da una piccola ringhiera in ferro e sulla parete dello stesso sono presenti degli elementi in vetrocemento posizionati ad un'altezza di circa 20 cm dal piano di calpestio e formanti un rettangolo di n. 4 x 5 elementi che permette l'illuminazione del vano scala.

Il tutto per una **superficie interna utile pari a circa mq 86,11**. Il balcone ha una superficie utile pari a mq 7,70.

L'altezza interna è pari a circa m 3,34, ad eccezione del bagno, in cui è presente un gradino che riduce l'altezza del vano a circa m 3,19. Altresì, nel ripostiglio/lavanderia sono presenti un gradino ed un piccolo soppalco non calpestabile in legno che crea uno spazio adoperato come ripostiglio. Pertanto, l'altezza del vano varia da m 3,21 (nella zona antistante la porta d'ingresso) a m 2,18 (sotto il soppalco in legno) .

Gli infissi interni sono in legno, a battente, ad eccezione della porta della cucina che è a scomparsa. Gli infissi interni a battente sono, per lo più, privi della cornice superiore del telaio.

Gli infissi esterni sono in alluminio, con tapparelle in pvc, in buone condizioni di manutenzione e con persiane esterne nella camera da letto 1 e nel soggiorno.

Sono presenti l'impianto elettrico, idrico e fognario. E' assente l'impianto di riscaldamento. E' presente uno scaldabagno elettrico posto nel balcone.

I pavimenti sono costituiti da mattonelle in ceramica, così come le piastrelle che rivestono il bagno e due pareti della cucina.

Le pareti delle altre camere sono tinteggiate. Il soggiorno presenta una finitura spatolata e la camera da letto presenta una parete con una piccola striscia di finitura distaccata.



Per un maggior dettaglio e per una migliore comprensione della composizione interna degli appartamenti si rimanda all'allegata documentazione fotografica e, altresì, all'allegato elaborato grafico appositamente predisposto dal sottoscritto CTU e rappresentante planimetricamente lo stato attuale dell'immobile.

Quesito III - Stato di possesso

L'immobile in oggetto risulta occupato dall' esecutato, Sig. [REDACTED], e dalla famiglia dello stesso.

La proprietà del bene risulta essere in testa all' esecutato, a cui l'immobile è pervenuto in forza de:

- **COMPRAVENDITA** rogata dal Dott. Roberto Cannavò, Notaio in Lentini, in data 14/07/2009, ai nn. 2872 di Repertorio e 1604 di Raccolta, registrato a Lentini in data 16/07/2009 al n. 1016 Serie 1T e trascritto in data 17/07/2009 ai nn. 15598/10530, da potere di [REDACTED] ed avente ad oggetto " la piena, intera ed esclusiva proprietà della porzione immobiliare facente parte dell'edificio sito nel Comune di Carlentini, Via Magenta n. 26 e precisamente: appartamento per civile abitazione posto al piano terra, interno 2 (due), composto da tre vani ed accessori, confinante con Via dell'Iride, con Via Magenta e con vano scala, salvo altri" , censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Carlentini al Foglio 26, mappale 32 sub 7.

Si precisa che in data 14/07/2009 i coniugi [REDACTED], hanno sottoscritto una SCRITTURA PRIVATA, allo stato non registrata presso l'Agenzia delle Entrate, relativamente all'immobile oggetto di procedura, con la quale i predetti "riconoscono e convengono che la proprietà dell'immobile spetta ad entrambi i coniugi. Conseguentemente la Sig. ra [REDACTED] potrà in ogni momento far riconoscere quanto sopra e quindi ottenere la formale intestazione della proprietà medesima".

Alle venditrici, Sig.re [REDACTED], sopra meglio generalizzate, il bene in oggetto pervenne per accessione, per averlo costruito sullo stacco di terreno ad esse pervenuto in forza de:

- **ATTO DI DONAZIONE** a rogito del Notaio Petralia da Carlentini in data 24/11/1978, trascritto a Siracusa il 13/12/1978 ai numeri 19050/16124, relativo allo stacco di terreno edificabile sito in Carlentini, in catasto alla partita 12101, **F 26, p.lla 245 (derivante dalla frazionata 32/b)** a favore delle germane [REDACTED].

Ai coniugi [REDACTED], il terreno pervenne in forza dell' Atto di Compravendita rogato dal Notaio in Carlentini Gaetano Petralia, in data 03/06/1968, registrato al n. 1064, e trascritto a Siracusa presumibilmente nel giugno del 1968 ai numeri 16111/13801. Si precisa che la data di trascrizione di tale atto risulta, nella nota stessa, non completamente leggibile.



Per completezza d'informazione si rappresenta che, in data 25/01/1980, i coniugi [REDACTED] [REDACTED] proprietari di lotti di terreno attigui, costituirono una servitù reciproca di accesso e passaggio da esercitarsi a mezzo dell'ingresso, androne e scale che sarebbero successivamente sorte a cavallo della linea mediana dei rispettivi lotti di proprietà.

Altresì, le germane [REDACTED], acquisirono, in virtù della Dichiarazione di Successione in morte di [REDACTED], registrata a Lentini il 15/12/1982 al n. 424 Vol. 162, trascritta a Siracusa il 04/10/1983 reg. gen. n. 14654 reg. part. n. 12660, con accettazione tacita di eredità trascritta a Siracusa il 12/02/2018, reg. gen. 2190 reg. part. 1592, **il terreno in Carlentini catastato alla partita 12101 (comprendente le particelle catastali su cui venne edificato l'intero fabbricato condominiale)**

Quesito IV – Formalità, vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente

Dalla documentazione depositata agli atti e dalle ispezioni ipotecarie eseguite dal sottoscritto CTU non risultano vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

Dalle informazioni ricevute dall'Amministratore del condominio in cui è sito l'immobile pignorato, Sig. [REDACTED], alla data del 25/07/2019 per l'immobile in oggetto risultano pendenze di natura condominiale pari ad € 85,00.

Le quote condominiali ordinarie annue per l'immobile pignorato sono pari ad € 312,00.

Quesito V – Formalità, vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all'acquirente

Sull'immobile **gravano le sottoelencate formalità**, che saranno cancellate mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c. :

- **Iscrizione del 17/07/2009 ai nn. 15599 Reg. Gen. e 3445 Reg. Part., IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario, a favore di CHEBANCA! SPA, con sede a Milano, e contro [REDACTED]) sopra l'immobile in oggetto, identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Carlentini al F. 26, p.lla 32 sub 7.

- **Trascrizione del 09/01/2019 ai nn. 178 Reg. Gen. e 150 Reg. Part., ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, a favore di CHEBANCA! SPA con sede a Milano, e contro [REDACTED] sopra l'immobile in oggetto, identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Carlentini al F. 26, p.lla 32 sub 7.

Quesito VI – Verifica regolarità urbanistica ed edilizia del bene

L'area in cui si colloca l'intero fabbricato è individuata nel **PRG del Comune di Carlentini come zona B1, zona di completamento edilizio residenziale**, così come da elaborato grafico e norme tecniche d'attuazione riportate in allegato alla presente relazione.



Dai documenti reperiti presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, il fabbricato in cui è sito l' Immobile A risulta edificato a seguito dei seguenti titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Carlentini: Concessione Edilizia n. 33/80 e Concessione Edilizia n. 34/80 del 15/02/1980, in testa alle Ditte [REDACTED], **Concessione in Sanatoria 49/SAN rilasciata dal Comune di Carlentini in data 08/03/06** ed in testa alle Ditte [REDACTED]

Altresì è presente un' Autorizzazione Edilizia n. 45/Edi rilasciata dal Comune di Carlentini in data 06/06/07, in testa alla Ditta [REDACTED] (comproprietario insieme alle Sig.re [REDACTED] relativo ad un intervento di Manutenzione Straordinaria sul fabbricato in cui è sito l'appartamento oggetto di procedura.

L' intero fabbricato in cui è sito l'immobile è dotato di **Autorizzazione di Abitabilità rilasciata dal Comune di Carlentini in data 18/06/2008**, in testa alle Ditte [REDACTED]

Dal confronto dello stato dei luoghi con la sopracitata documentazione e con la documentazione reperita presso l'Agenzia delle Entrate-Servizi Catastali, **l'immobile risulta pressoché conforme a quanto riportato negli elaborati catastali e negli elaborati allegati alla Concessione Edilizia in Sanatoria, ad eccezione di modifiche interne di modesta entità relative allo spostamento della porta della cucina e dell'eliminazione della porta del soggiorno, con la creazione di un'apertura con muretto nella parete di separazione tra il vano stesso ed il corridoio.**

Altresì, nel vano ripostiglio si riscontra la creazione di un vano lavanderia dotato di vaso igienico, bidet e pilozza, privo di luce e aria diretta e non dotato di aerazione meccanizzata. In tale vano, è anche presente un piccolo soppalco non calpestabile in legno utilizzato come piano ripostiglio.

Catastalmente, si rileva inoltre l'erronea rappresentazione della particella in oggetto nell'estratto di mappa. Nello specifico, l'immobile individuato con la particella catastale 32 risulta erroneamente rappresentato come fabbricato di dimensioni inferiori a quelle effettive e con annesso terreno di pertinenza. Il suddetto terreno di pertinenza è inesistente e la parte rappresentata come tale è occupata, di fatto, dalla porzione di fabbricato in cui è sito l'immobile pignorato.

Quesito VII - Irregolarità urbanistica ed edilizia del bene

Le summenzionate modifiche edilizie possono essere eseguite previa Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata, ai sensi dell'art. 3, c. 2, lett. a) della Legge Regionale 16/2016, aggiornato dall' Art. 3, c. 1, lett. c) del Dlgs 222/2016.

Pertanto, per regolarizzare l'immobile sarà necessario presentare presso il Comune di Carlentini la suddetta pratica edilizia denominata CILA e predisposta da un tecnico abilitato unitamente alla ricevuta di pagamento della sanzione pecuniaria erogata per l'intervento eseguito in assenza di titolo abilitativo e alla ricevuta di pagamento dei diritti amministrativi comunali.



A seguito dell'inoltro della CILA in sanatoria sarà possibile anche regolarizzare la non conformità della planimetria catastale dell'immobile presso gli uffici dell' Agenzia delle Entrate, Servizi Catastali tramite denuncia di variazione presso l'Agenzia del Territorio, con conseguente produzione di nuovo elaborato planimetrico.

Infine, sarà necessario presentare presso il Comune di Carlentini anche la Segnalazione Certificata di Agibilità, opportunamente predisposta ed asseverata da un tecnico abilitato, al fine di attestare il rispetto delle condizioni igienico sanitarie richieste dalla normativa vigente.

Per la quantificazione delle spese di regolarizzazione urbanistica e catastale, si rimanda al **Quesito IX – Valutazione del Bene** (paragrafo Adeguamenti Valore di Mercato bene oggetto di procedura)

Quesito VIII – Attestazione di certificazione o di prestazione energetica

Come rilevato dalla Visura Ape effettuata presso il sito cefa.energia.sicilia.it (visura che tiene in considerazione gli attestati presenti sia nell'archivio elettronico che in quello cartaceo), l'immobile non è provvisto di Attestazione di Prestazione Energetica.

Pertanto il sottoscritto CTU, iscritto all'Albo regionale dei Certificatori Energetici-Regione Sicilia al n. 17501, ha provveduto alla redazione di apposita APE (relativa all'attuale stato di fatto dell' immobile in oggetto) che si riporta in allegato alla presente insieme alla ricevuta di avvenuto inserimento della stessa al Catasto Energetico dei Fabbricati.

Secondo la suddetta Attestazione l'immobile risulta essere in classe F.

Quesito IX – Valutazione del bene

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente relazione, la sottoscritta CTU, con riferimento, principalmente, alle *Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia nelle esposizioni creditizie (ed.14/12/2018)*, al *Codice Tecnoborsa delle Valutazioni Immobiliari (IV Edizione)* ed al *Manuale Operativo delle Stime Immobiliari dell'Agenzia del Territorio*, ha formulato il giudizio di stima effettuando la comparazione tra valori individuati con due differenti metodologie di stima, il **Metodo del Confronto**, che “ si basa sulla comparazione diretta dell'immobile da valutare con immobili simili compravenduti o ceduti in uso di recente con un prezzo o un canone di mercato noti e rilevati ai fini della stima”, ed il **Metodo finanziario**, che si basa sulla capitalizzazione del reddito degli immobili.

Ai fini della stima, è stata presa in considerazione la Superficie Commerciale dell'immobile in oggetto, la cui consistenza è stata computata considerando, secondo la normativa per il conteggio delle superfici (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138/98), “la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dei muri interni e perimetrali e della metà dei muri confinanti con altre unità immobiliari adiacenti”, nonché dell'utilizzo della ponderazione di tutte quelle superfici che fanno riferimento alle pertinenze dell'immobile stesso (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box, etc.).

In particolare, per il calcolo dei coefficienti di ponderazione delle superfici delle pertinenze si è fatto ricorso alle indicazioni fornite in merito alla *Norma UNI 10750:2005 ed il DPR n. 138/98, allegato C*, considerando, per



le superfici coperte, il 100% delle superfici calpestabili, il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali, nel caso di immobili indipendenti e/o unifamiliari, ed il 50 % delle pareti perimetrali in comune con altri immobili, e computando le superfici coperte con i seguenti criteri di ponderazione: 25% dei balconi e terrazze scoperti ed il 35% dei balconi e terrazze coperti, il 60% delle eventuali verande ed il 20% dei locali accessori non collegati ai vani principali.

A fronte di queste premesse, nel caso in esame, **la superficie commerciale dell'immobile** risulta essere quindi pari a **mq 101,10**.

Metodo del Confronto

Il metodo del confronto di mercato è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

Il principale e più importante procedimento del metodo del confronto è il Market Comparison Approach (MCA) che si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo. Tale procedimento, come si evince nel proseguito, è stato utilizzato dalla scrivente per effettuare la stima del bene oggetto di procedura.

In virtù delle informazioni ricavate dall'O.M.I. - Osservatorio Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio, da colloqui con intermediari immobiliari, da riviste immobiliari e siti internet che analizzano il mercato immobiliare locale e dalla ricerca di beni simili attualmente in vendita presso svariate agenzie immobiliari, sono stati ottenuti i seguenti dati:

Banca dati Quotazioni Immobil.- 2 sem.2018,zona R1-extraurbana:valore medio di mercato pari a 600,00 €/mq		
Borsinoimmobiliare.it	valore di mercato pari a	741,00 €/mq
ReQuot.it	valore di mercato pari a	596,00 €/mq
Concorso Immobiliare di Cririno Concorso - Lentini	valore di mercato pari a	857,14 €/mq

Mediando i valori ottenuti dalle sopracitate fonti, è possibile ricavare un valore medio pari a 698,53 €/mq.

Il suddetto valore si riferisce ad un immobile avente caratteristiche *medie*.

Per allineare il valore appena ricavato a quello effettivamente attribuibile al bene oggetto di procedura, in considerazione delle caratteristiche e delle peculiarità dell'immobile stesso, si ritiene che tale valore necessiti di un'opportuna correzione mediante l'applicazione di coefficienti di merito calcolati dal sottoscritto CTU nel caso in oggetto pari, nella totalità, a -10%.

Pertanto, il valore dell'immobile al metro quadrato sarà pari a:

$698,53\text{€ /mq} \times (-0,10\%) = \mathbf{628,77\text{€ /mq}}$ **Valore dell'immobile per metro quadrato**

Considerando quindi la quotazione per la compravendita appena ricavata, il valore di mercato per l'immobile oggetto del presente elaborato peritale si otterrà moltiplicando la suddetta quotazione per la superficie commerciale dell'intero immobile ovvero:

$628,77\text{€ /mq} \times 101,10\text{mq} = 63.568,64\text{€}$ **Valore di mercato dell'immobile**



Pertanto, si ritiene che il più probabile valore di stima del bene immobile, ricavato, per via sintetica, con il *Metodo del Confronto*, sia pari, come appena detto, ad € 63.568,64 (euro sessantatremilacinquecentosessantotto/64).

Metodo finanziario

Il *metodo finanziario* comprende i procedimenti per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel valore capitale.

Il procedimento di *stima per capitalizzazione del reddito*, scelto dal sottoscritto CTU nel caso in oggetto, si basa sulla simulazione del mercato mediante determinazione del reddito e ricerca del saggio di capitalizzazione.

Questo procedimento di stima parte dal presupposto economico dell' esistenza di un' equivalenza tra il valore patrimoniale di un bene e il reddito che questo stesso bene è in grado di dispiegare: quindi esso calcola il valore di mercato in funzione del reddito annuale dell'immobile che viene poi diviso per un opportuno saggio di capitalizzazione.

Dai valori di locazione minimi e massimi relativi ai beni immobili situati nella zona di riferimento (*Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate, sem. 2/2018, zona R1-extraurbana/fasce rurali*) è stato possibile desumere il valore del reddito lordo ordinario dispiegato dall'immobile, considerando un valore di canone di locazione (mensile) pari a 2,30 €/mq, e successivamente moltiplicandolo 12 volte per ottenere il reddito annuale lordo.

Reddito lordo mensile = 2,30 €/mq x 101,10 mq = 232,53 €

Reddito lordo annuale = 232,53€ x 12 = 2.790,36 €

Sottraendo al reddito annuale lordo la quota percentuale occupata dalle spese in detrazione (*Almerico Realfonzo, Teoria e metodo dell'estimo urbano, 1996*), valutata dalla sottoscritta CTU, nel caso specifico, pari al 20,25%, si ottiene il valore del reddito netto:

$2.790,36 € - (2.790,36 \times 0,2025) = 2.790,36 € - 565,04 € = 2.225,32 €$

Pertanto, il Reddito annuale netto è di € 2.225,32.

Per quanto riguarda il *saggio di capitalizzazione* da applicare nel caso in oggetto, con riferimento alle percentuali suggerite da Orefice (*Estimo, volume II, 1996*) per centri abitati di piccola dimensione (considerata pari al 4%), in ragione della localizzazione e del segmento di mercato considerato, opportunamente regolarizzate con l'apporto di coefficienti che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile (nel presente caso, calcolati pari complessivamente a - 0,70%), è stato determinato un saggio di capitalizzazione per la stima del valore di mercato pari al 3,30 %.

Dividendo il reddito annuale netto per il saggio di capitalizzazione individuato precedentemente si ottiene il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima:

$2.225,32 € / 3,30 \% = 2.225,32 € / 0,033 = € 67.433,93$ Valore di mercato dell'immobile



Pertanto, si ritiene che il più probabile valore di stima del bene immobile, ricavato, per via analitica, con il metodo *finanziario della capitalizzazione dei redditi*, sia pari, come appena detto, ad € 67.433,93 (euro sessantasettemilaquattrocentotrentatre/93).

Determinazione Valore di Mercato del bene oggetto di procedura

Dalla media aritmetica dei valori ottenuti con i metodi di stima precedentemente usati, si ricava:

$$(\text{€ } 63.568,64 + \text{€ } 67.433,93)/2 = \text{€ } 65.501,28 \quad \text{VALORE DI MERCATO IMMOBILE}$$

Pertanto il più **Probabile Valore di Stima del bene costituente il Lotto 1 è pari ad € 65.501,28 (euro sessantacinquemilacinquecentouno/28).**

Adeguamenti Valore di Mercato bene oggetto di procedura

Il **Valore di Mercato** dell'immobile, ottenuto mediando i valori ricavati dalle metodologie di stima precedentemente esposte, **dovrà essere adeguato** decurtando le voci di spesa relative ai costi per la regolarizzazione giuridica, catastale ed urbanistica e dovrà essere corretto per l'assenza di garanzia per vizi occulti.

Nello specifico:

- costi per la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni sull'immobile, elencate nel Quesito IV, pari, nella totalità, ad **€ 456,00** (comprehensive di imposte ipotecarie, tasse ipotecarie, imposte di bollo e spese tecniche)
- spese per la regolarizzazione catastale pari ad **€ 500,00**
- spese per la regolarizzazione urbanistica pari ad **€ 1.600,00** (comprehensive di spese tecniche per la presentazione della Cila, sanzione pecuniaria e diritti amministrativi comunali)
- spese per la Segnalazione Certificata di Agibilità pari ad **€ 500,00**
- riduzione del 10% a garanzia per vizi, pari quindi ad **€ 626,91**

per un **totale adeguamenti e correzioni** pari ad **€ 3.682,91**.

Quindi, il valore dell'immobile, sarà pari a:

$$\text{€ } 65.501,28 - \text{€ } 3.682,91 = \text{€ } 61.818,37$$

Per quanto appena esposto:

Il Valore Finale dell'Immobile A sito in Carlentini, via Magenta n. 26 (ma, di fatto, n. 44), con ingresso principale da via dell'Iride n. 21, è pari, arrotondando all'euro intero, ad € 61.800,00 (sessantunomilaottocento/00)

Valore che tiene conto di tutte le principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dello stato d'uso e manutenzione dello stesso, dello stato di possesso, dei vincoli e degli oneri relativi, delle condizioni del mercato della zona e degli adeguamenti e correzioni di stima opportunamente considerati.



Quesito X – Quota indivisa

La proprietà dell' intero immobile è in capo all' esecutato, Sig. [REDACTED], per una quota di proprietà pari ad 1/1.

Quesito XI – Pignoramento nuda proprietà o usufrutto o diritto di superficie

L' immobile è pignorato per il diritto di proprietà, pertanto, non trattasi di pignoramento di nuda proprietà, né di usufrutto o diritto di superficie.

Conclusioni

La presente relazione viene dalla sottoscritta CTU depositata con modalità telematica, ai sensi dell' Art. 16 bis del d.l. 179/2012, unitamente alla Specifica Competenze ed alle ricevute di spesa relative all'incarico in oggetto ed, altresì, dopo aver provveduto ad inviarne copia alle parti, invitando le stesse a presentare eventuali note entro giorni 15 dalla data dell'udienza fissata per i provvedimenti di autorizzazione alla vendita.

Sono parte integrante della presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio i seguenti allegati:


- Documentazione fotografica
- Verbale di sopralluogo
- Attestazione di Prestazione Energetica e attestazione caricamento Ape al Catasto Energetico dei Fabbricati
- Visure e planimetrie catastali
- Planimetria Immobile appositamente redatta dal sottoscritto CTU
- Copia documentazione urbanistica
- Copia Piano Regolatore Generale Comune di Carlentini
- Visure ipotecarie
- Copia Titolo di Proprietà
- Copia Nota di trasmissione alla parti dell'elaborato peritale

Siracusa, li 13/08/2019

II CTU

Dott. Arch. Valeria Guzzardi

Valeria Guzzardi



17 / 23

